

---

# ***Nr. Herlev Ejendom A/S***

Højlundevej 8, 3540 Lyngø

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 12 65 79 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2016

Per Schultz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nr. Herlev Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 12. maj 2016

## Direktion

Jens Hørby Jensen

## Bestyrelse

Per Schultz

Jørgen Jensen

Jens Hørby Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nr. Herlev Ejendom A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nr. Herlev Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 12. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor

Henrik Y Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nr. Herlev Ejendom A/S  
Højlundevej 8  
3540 Lyngø

Telefon: 48 25 35 35

Telefax: 48 25 32 68

CVR-nr.: 12 65 79 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. oktober 1988

Hjemstedskommune: Hillerød

### Bestyrelse

Per Schultz  
Jørgen Jensen  
Jens Hørby Jensen

### Direktion

Jens Hørby Jensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Nr. Herlev Ejendom A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 371.785, heraf værdireguleringer på DKK 498.316, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 205.258.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 om usikkerhed om going concern samt ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening.

Der er herudover ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>8.223</b>	<b>-62.359</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	498.316	-458.557
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>506.539</b>	<b>-520.916</b>
Finansielle indtægter	3	0	17.354
Finansielle omkostninger	4	-42.620	-109.685
<b>Resultat før skat</b>		<b>463.919</b>	<b>-613.247</b>
Skat af årets resultat	5	-92.134	-184.483
<b>Årets resultat</b>		<b>371.785</b>	<b>-797.730</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		371.785	-797.730
		<b>371.785</b>	<b>-797.730</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		1.560.000	2.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.560.000</b>	<b>2.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.560.000</b>	<b>2.050.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.275	11.620
Udskudt skatteaktiv	8	45.334	128.885
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.609</b>	<b>140.505</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>215.727</b>	<b>259.647</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>273.336</b>	<b>400.152</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.833.336</b>	<b>2.450.152</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-294.742	-666.527
<b>Egenkapital</b>	7	<b>205.258</b>	<b>-166.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter		755.190	755.929
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>755.190</b>	<b>755.929</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		384.225	1.304.684
Selskabsskat		9.172	495.317
Anden gæld		460.741	42.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>872.888</b>	<b>1.860.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.628.078</b>	<b>2.616.679</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.833.336</b>	<b>2.450.152</b>
Udvikling i året samt forventninger til fremtiden	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Udvikling i året samt forventninger til fremtiden

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 371.792, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 205.265.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, hvori ledelsen bekræfter, at de har til hensigt at træde tilbage for selskabets øvrige kreditorer samt tilføre nødvendig likviditet, så selskabet kan indfri sine forpligtelser rettidigt.

Samlet vurderes selskabets økonomiske situation betryggende og årsrapporten er i lyset heraf aflagt efter going-concern forudsætningen.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	121.191	-458.557
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>377.125</u>	<u>0</u>
	<b><u>498.316</u></b>	<b><u>-458.557</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	62
Valutakursreguleringer	<u>0</u>	<u>17.292</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.354</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.116	69.649
Andre finansielle omkostninger	<u>9.504</u>	<u>40.036</u>
	<b><u>42.620</u></b>	<b><u>109.685</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.172	495.317
Årets udskudte skat	83.551	-310.834
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-589</u>	<u>0</u>
	<b><u>92.134</u></b>	<b><u>184.483</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	2.592.434
Tilgang i årets løb	1.266.471
Afgang i årets løb	-2.133.596
Kostpris 31. december	<u>1.725.309</u>
Værdireguleringer 1. januar	-542.434
Årets værdireguleringer	60.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	317.125
Værdireguleringer 31. december	<u>-165.309</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.560.000</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-666.527	-166.527
Årets resultat	0	371.785	371.785
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-294.742</u></b>	<b><u>205.258</u></b>

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt DKK 500.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Låneomkostninger	-8.969	-8.969
Investeringsejendomme	-36.367	-119.335
Prioritetsgæld	2	-581
Overført til udskudt skatteaktiv	45.334	128.885
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	45.334	128.885
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>45.334</b>	<b>128.885</b>

## 9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	710.355	747.158
Mellem 1 og 5 år	44.835	8.771
Langfristet del	755.190	755.929
Inden for 1 år	0	0
	<b>755.190</b>	<b>755.929</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.560.000	2.050.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet J. Jensen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holdingselskabet J. Jensen ApS, Højlundevej 8, 3540 Lyngø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Holdingselskabet J. Jensen ApS.

Koncernrapporten for Holdingselskabet J. Jensen ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Højlundevej 8, 3540 Lyngø

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nr. Herlev Ejendom A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet J. Jensen ApS samt dettes danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendom afspejler den årlige vurdering af ejendommene foretaget af en ekstern vurderingsmand. Opgørelse af dagsværdien tager udgangspunkt i sammenlignelige handler.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris.