

# Norling Kierkegaard Invest 1 ApS

Skærsommervej 4, 2930 Klampenborg  
CVR-nr. 19 26 63 70

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.01.17

Teddy Brandt Kierkegaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

## Selskabet

---

Norling Kierkegaard Invest 1 ApS  
Skærsommervej 4  
2930 Klampenborg  
Telefon: 25 41 51 11  
Hjemsted: Klampenborg  
CVR-nr.: 19 26 63 70  
Stiftet: 1. april 1996  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

## Bestyrelse

---

Bestyrelsesmedlem Teddy Brandt Kierkegaard  
Bestyrelsesformand Camilla Babette Norling

---

## Direktion

---

Direktør Teddy Brandt Kierkegaard

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Modervirksomhed

---

Holdingfonden af 1996, Frederiksgade 17, 1265 København K

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Norling Kierkegaard Invest 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 20. januar 2017

### **Direktionen**

Teddy Brandt Kierkegaard  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Teddy Brandt Kierkegaard  
Bestyrelsesmedlem

Camilla Babette Norling  
Formand

## Til kapitalejeren i Norling Kierkegaard Invest 1 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Norling Kierkegaard Invest 1 ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for finansierings- og likviditetsforhold, der er en forudsætning for værdien af det indregnede tilgodehavende på 2,2 mio. DKK i balancen samt selskabets fortsatte drift. Vi henleder endvidere til den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, der ligeledes er beskrevet i note 1. Vi er enige med ledelsen i beskrivelse af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

København, den 20. januar 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en eksternt foretaget vurdering understøttet af en normalindtjeningsmodel. Der er i vurderingen taget højde for ejendommens beliggenhed og stand, der er baseret på skøn.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK -928 mod DKK -28.243 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 243.851.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Særlige risici

#### *Finansierings- og likviditetsforhold*

Selskabet er via udlån eksponeret overfor virksomheder der opererer indenfor ejendomsinvestering og udvikling, der er en finansieringstung aktivitet, hvorfor selskabet er påvirket af finansmarkedernes lånemuligheder. I tider med vanskelige betingelser på lånemarkederne påvirkes aktiviteterne heraf. Selskabet forsøger i disse situationer at mindske de negative konsekvenser ved dels at tilpasse de igangsatte projekter til disse markedskonditioner og dels ved at forlænge eller udsætte planlagte investeringer. Tilgodehavender er værdiansat under forudsætning af at de virksomheder der er foretaget udlån til vil være going concern og kan få finansieret deres aktiviteter.

Selskabet er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og er afhængig af, at disse ikke opsiges fortidigt.

Der er med selskabets bankforbindelse indgået aftale omkring engagement, hvorefter der som minimum skal mindskes t.DKK 300 hvert år af selskabets kortfristede lån. Selskabet har indtil nu overholdt aftalen og skaffet likviditeten til overholdelse af aftalen.

Selskabets nuværende kreditfaciliteter er forlænget så længe selskabet overholder den indgåede afdragsaftale.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>74.610</b>	<b>37.039</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<sup>2</sup> Andre finansielle indtægter	76.860	91.923
Andre finansielle omkostninger	-152.398	-157.205
<b>Resultat før skat</b>	<b>-928</b>	<b>-28.243</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-928</b>	<b>-28.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-928	-28.243
<b>I alt</b>	<b>-928</b>	<b>-28.243</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	276.791	265.854
	Andre tilgodehavender	2.165.525	2.123.064
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.442.316</b>	<b>2.388.918</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.515</b>	<b>5.638</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.449.831</b>	<b>2.394.556</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.449.831</b>	<b>7.394.556</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	170.000	170.000
	Overført resultat	73.851	74.779
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>243.851</b>	<b>244.779</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.616.067	4.741.728
	Periodeafgrænsningsposter	36.000	36.000
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.652.067</b>	<b>4.777.728</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	101.899	0
	Gæld til kreditinstitutter	1.377.814	1.679.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.508	227.775
	Anden gæld	917.692	465.196
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.553.913</b>	<b>2.372.049</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.205.980</b>	<b>7.149.777</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.449.831</b>	<b>7.394.556</b>
<b>6</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, administration, ejendomsdrift.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af lån.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. Ved vurdering af dagsværdi er anvendt ekstern vurdering.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

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

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtaget huslejedepositum.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabet er finansieret dels ved langfristede lån og dels ved kortfristede lån fra kreditinstitutter og er afhængig af, at disse ikke opsiges fortidigt.

Der er med selskabets bankforbindelse indgået aftale omkring engagement, hvorefter selskabets kortfristede lån skal nedbringes med minimum t.DKK 300 om året.

Selskabets nuværende kreditfaciliteter er forlænget så længe selskabet overholder den indgåede afdragsaftale

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en ekstern vurdering med understøttelse af en normalindtjeningsmodel. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

Selskabet er via udlån eksponeret overfor virksomheder der opererer indenfor ejendomsinvestering og udvikling, der er en finansieringstung aktivitet, hvorfor selskabet er påvirket af finansmarkedernes lånemuligheder. I tider med vanskelige betingelser på lånemarkederne påvirkes aktiviteterne heraf. Selskabet forsøger i disse situationer at mindske de negative konsekvenser ved dels at tilpasse de igangsatte projekter til disse markedskonditioner og dels ved at forlænge eller udsætte planlagte investeringer. Tilgodehavender er værdiansat under forudsætning af at de virksomheder der er foretaget udlån til vil være going concern og kan få finansieret deres aktiviteter.

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.637	0
Øvrige finansielle indtægter	66.223	91.923
I alt	76.860	91.923



**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	5.369.700	75.000
Kostpris pr. 30.09.16	5.369.700	75.000
Opskrivninger pr. 30.09.15	630.300	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	630.300	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	1.000.000	75.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	1.000.000	75.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	5.000.000	0

Selskabet anvender en ekstern vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Vurderingen understøttes efterfølgende af en normalindtjeningsberegning.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 228 og en afkastprocent på 4%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	170.000	103.022
Forslag til resultatdisponering	0	-28.243
Saldo pr. 30.09.15	170.000	74.779
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	170.000	74.779
Forslag til resultatdisponering	0	-928
Saldo pr. 30.09.16	170.000	73.851

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	101.899	4.062.296	4.717.966	4.741.728
Periodeafgrænsningsposter	0	36.000	36.000	36.000
I alt	101.899	4.098.296	4.753.966	4.777.728

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.718 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.