

**N. Saaby Jørgensen Ejendomme ApS**

Alsikevej 8

8920 Randers NV

CVR-nummer 21 27 78 78

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 11/5-2016



Niels Saaby Jørgensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

N. Saaby Jørgensen Ejendomme ApS  
Alsikevej 8  
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 21 27 78 78  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Niels Saaby Jørgensen

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for N. Saaby Jørgensen Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 27. april 2016

Direktionen:



Niels Saaby Jørgensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i N. Saaby Jørgensen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for N. Saaby Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderingen 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers 50, 27. april 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Carsten Birch

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes løbende drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, og andre finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Opskrivninger foretaget før ikrafttræden af Årsregnskabsloven af 2001 opretholdes uændret jf. overgangsbestemmelserne.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	20 -100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.



		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>482.145</b>	<b>448</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-141.896	-142
	Andre driftsomkostninger	-2.677	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>337.572</b>	<b>307</b>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-233.747	-244
	<b>Resultat før skat</b>	<b>103.825</b>	<b>62</b>
1	Skat af årets resultat	-24.722	-15
	<b>Årets resultat</b>	<b>79.103</b>	<b>47</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	79.103	47
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>79.103</b>	<b>47</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	5.836.946	5.977
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.836.946</b>	<b>5.977</b>
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.000.000	1.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.836.946</b>	<b>6.977</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	56
	Andre tilgodehavender	0	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>56</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>87.985</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>87.985</b>	<b>57</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.924.931</b>	<b>7.034</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.614.712	1.615
	Overført resultat	400.305	321
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.515.017</b>	<b>2.436</b>
	Hensættelser til udskudt skat	883.900	903
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>883.900</b>	<b>903</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.022.951	3.222
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.022.951</b>	<b>3.222</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	194.000	183
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Selskabsskat	35.922	21
	Anden gæld	253.141	249
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>503.063</b>	<b>473</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.409.914</b>	<b>4.598</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.924.931</b>	<b>7.034</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2015	2014		
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	43.922	33		
	Regulering af udskudt skat	-19.200	-18		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>24.722</b>	<b>15</b>		
<b>2</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
	Kostpris 1. januar	1.000.000	1.000		
	Kostpris 31. december	1.000.000	1.000		
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Dan Dryer A/S	Randers	33,33%	786 TDKK	4.196 TDKK (30/4 2015)
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	1.615	321	2.436
	Årets resultat	0	0	79	79
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.615</b>	<b>400</b>	<b>2.515</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.058.000		2.309
<b>5</b>	<b>Hovedaktivitet</b>				
	Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.				
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Ingen.				

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med nom. 3.485 TDKK i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.837 TDKK.

Selskabet har over for ejerforeninger tinglyst ejerpantebreve med nom. 45 TDKK, hvor den regnskabsmæssige værdi af ejendomme pr. 31. december 2015 udgør 736 TDKK.