

Norby Invest ApS

Holmstrupgårdvej 12, 8220 Brabrand

CVR-nr. 26 16 81 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Ole Norby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norby Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 16. marts 2016

Direktion

Ole Norby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Norby Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Norby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 16. marts 2016

BRANDT **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Norby Invest ApS Holmstrupgårdvej 12 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 26 16 81 04
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Norby
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norby Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommen og administrative omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. De indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.278.882	3.303
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-381.150	-30.322
Driftsresultat	897.732	-27.019
Andre finansielle indtægter	20.319.555	13.803
Andre finansielle omkostninger	-2.813.098	-2.794
Resultat før skat	18.404.189	-16.010
2 Skat af årets resultat	-4.088.371	-988
Årets resultat	14.315.818	-16.998
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000
Overføres til overført resultat	11.315.818	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.998
Disponeret i alt	14.315.818	-16.998

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	11.379.143	11.760
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	654.945	655
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.034.088</u>	<u>12.415</u>
Gældsbreve	2.583.333	6.083
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.583.333</u>	<u>6.083</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.617.421</u>	<u>18.498</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	645
Andre tilgodehavender	4.078.945	13.622
Tilgodehavender i alt	<u>4.078.945</u>	<u>14.267</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	150.465.047	124.280
Værdipapirer i alt	<u>150.465.047</u>	<u>124.280</u>
Likvide beholdninger	2.771.627	1.771
Omsætningsaktiver i alt	<u>157.315.619</u>	<u>140.318</u>
Aktiver i alt	<u>171.933.040</u>	<u>158.816</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200
6 Overført resultat	154.669.882	141.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000
Egenkapital i alt	<u>157.869.882</u>	<u>145.141</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.546.400	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.546.400</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.984.102	2.318
Deposita	152.400	152
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.136.502</u>	<u>2.470</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	328.500	325
Gæld til pengeinstitutter	2.059.067	639
Selskabsskat	1.653.956	965
Anden gæld	5.803.210	7.328
Periodeafgrænsningsposter	535.523	1.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.380.256</u>	<u>11.205</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.516.758</u>	<u>13.675</u>
Passiver i alt	<u>171.933.040</u>	<u>158.816</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er at eje ejendomme samt at foretage værdipapirinvesteringer m.v.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.988.265	615
Årets regulering af udskudt skat	2.191.200	-199
Regulering skat tidligere år	-91.094	490
Udenlandsk udbytteskat	0	82
	4.088.371	988
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2015	19.057.534	654.945
Kostpris 31. december 2015	19.057.534	654.945
Afskrivninger 1. januar 2015	7.297.241	0
Årets afskrivninger	381.150	0
Afskrivninger 31. december 2015	7.678.391	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	11.379.143	654.945
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Aktier og investeringsforeningsbeviser	111.987.080	89.749
Obligationer	31.137.472	26.114
Kapitalandele	7.340.495	8.417
	150.465.047	124.280

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200
	200.000	200

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	141.941.618	160.190
Årets overførte overskud eller underskud	11.315.818	-19.998
Regulering, finansielle instrumenter	1.412.446	1.749
	154.669.882	141.941

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	328.500	670.000	2.312.602	2.643
Deposita	0	0	152.400	152
	328.500	670.000	2.465.002	2.795

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet pantsat bankindestående 1.920 t.kr. samt værdipapirer for i alt 40.827 t.kr.

9. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.