

## Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS

Østre Kirkevej 6, st.  
7400 Herning

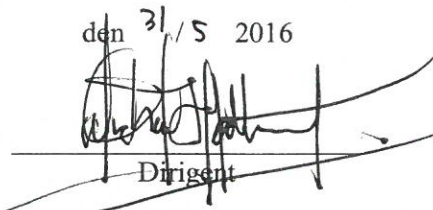
CVR-nr. 27 51 37 86

### ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2016



Dirigent

MICHAEL HØLTERMAND

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

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

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. maj 2016

**Direktion**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Michael Høltermand

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé 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 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 - 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 27. maj 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS  
Østre Kirkevej 6, st.  
7400 Herning

Telefon: 97 22 44 33

CVR-nr.: 27 51 37 86

Stiftet: 28. juni 2004

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Michael Høltermand

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Statsaut. revisor Carsten Ottosen

Revisor, cand. merc. aud. Anders Kloster Rasmussen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom til investeringsformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i perioden anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er fuldt udlejet, og ledelsen forventer positiv drift og likviditet i det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regskabsposterne ”nettoomsætning og investeringsejendommens driftsomkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, fællesomkostninger samt øvrige udlejningsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaleomkostninger, juridisk assistance, revision og regnskabsmæssig assistance samt bogføringsmæssig assistance m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

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

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet MH Holding Herning ApS og Ejendomsselskabet Nørgaards Alle ApS er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

## Anvendt regnskabspraksis

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>440.567</b>	<b>311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	200
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	6.984	-8
Andre finansielle indtægter.....	12	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	24.996	31
Andre finansielle omkostninger.....	-197.921	-210
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>274.638</b>	<b>324</b>
1 Skat af årets resultat.....	-64.102	-74
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>210.536</b>	<b>250</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	200.000	250
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	0	150
Overført resultat.....	10.536	-150
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>210.536</b>	<b>250</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
2 Investeringsejendomme .....	6.800.000	6.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.800.000</b>	<b>6.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.800.000</b>	<b>6.800</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	692.976	731
Andre tilgodehavender .....	59.506	230
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>752.482</b>	<b>961</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.279</b>	<b>94</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>754.761</b>	<b>1.055</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.554.761</b>	<b>7.855</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	0	1.036
Overført resultat .....	1.469.749	424
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	200.000	250
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.794.749</b>	<b>1.835</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	334.000	328
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>334.000</b>	<b>328</b>
Prioritetsgæld .....	3.403.421	3.689
Kreditinstitutter.....	700.000	630
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.103.421</b>	<b>4.319</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	276.900	342
Kreditinstitutter.....	784.065	739
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	41.915	150
Selskabsskat .....	58.103	33
Anden gæld .....	102.275	99
Periodeafgrænsningsposter .....	59.333	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.322.591</b>	<b>1.373</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>5.426.012</b>	<b>5.692</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>7.554.761</b>	<b>7.855</b>
<b>5 Eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015	2014 kr. 1.000		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat.....	58.102	32		
Regulering udskudt skat.....	6.000	42		
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>64.102</b>	<b>74</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. januar 2015.....		5.297.583		
<b>Kostpris 31. december 2015 .....</b>		<b>5.297.583</b>		
Opskrivninger 1. januar 2015 .....		1.502.417		
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>1.502.417</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.800.000</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/1 2015</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultatdis- ponering</b>	<b>31/12 2015</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	1.459.213	0	10.536	1.469.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	250.000	-250.000	200.000	200.000
	<b>1.834.213</b>	<b>-250.000</b>	<b>210.536</b>	<b>1.794.749</b>

## Noter

	<b>Restgæld 31/12 2015</b>	<b>Dagsværdi 31/12 2015</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.512.606	3.680.321	276.900	2.107.250
Kreditinstitutter.....	700.000	700.000	0	0
	<u>4.212.606</u>	<u>4.380.321</u>	<u>276.900</u>	<u>2.107.250</u>

### 5 Eventualposter mv.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for SUN-ADvertising A/S, Michael Høltermand, MH Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MH Holding Herning ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.680.321. Foruden prioritetsgæld i virksomhedens ejendom er der stillet sikkerhed for mellemværender med pengeinstitutter med i alt nom. kr. 1.550.000 i ejendommen Nørugaards Alle 11, Herning.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 6.800.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.