

**Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37- 41, 2800 Lyngby A/S**

**Klampenborgvej 205**

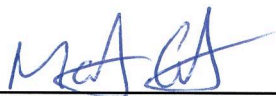
**2800 Kgs. Lyngby**

**Cvr. nr. 28 31 26 87**

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamlingen den 20. februar 2017

**Dirigent**



---

Navn: Morten Ulrik Gade

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                     | Side |
|-------------------------------------|------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1    |
| Ledelsespåtegning                   | 2    |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3    |
| Erklæringer fra intern revision     | 5    |
| Ledelsesberetning                   | 6    |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7    |
| Resultatopgørelse                   | 9    |
| Balance                             | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                | 11   |
| Noter                               | 12   |

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER****Virksomhed**

Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S  
Klampenborgvej 205  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 28312687

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: +45 89 89 89 89

**Bestyrelse**

Leif F. Larsen , formand

Finn Bødker Knudsen

Henning Hauge Hansen

**Direktion**

Finn Bødker Knudsen

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. februar 2017

### Direktion:



Finn Bødker Knudsen

### Bestyrelse:



Leif F. Larsen  
(Formand)



Finn Bødker Knudsen



Henning Hauge Hansen

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016- 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 20. februar 2017

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Hans Trærup  
statsautoriseret revisor

  
Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

**Til ledelsen i ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Intern Revisions ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vores revision er udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med danske revisionsstandarder.

Revisionen er planlagt og udført med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed og revisionsbevis for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder samt stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation i 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetning**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men 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.

Silkeborg, den 20. februar 2017

  
Henning Sørensen  
Revisionschef

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets virksomhed består af udlejning af parkeringsplads på Nørgaardsvej 37-41, 2800 Kgs. Lyngby Administrationen varetages i BRFkredit a/s regi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets balance udgør ved årets udgang 6,7 mio. kr.

Selskabets egenkapital er opgjort til 6,6 mio. kr.

Årets resultat er opgjort til 664 t.kr. før skat. Udviklingen i årets resultat i forhold til sidste år skyldes, at der i år er tilbageført nedskrivning på grunden med 550 t.kr. mens resultat efter skat er opgjort til 639 t.kr., hvilket må betegnes som tilfredsstillende. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne.

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med de fremsatte forventninger.

Der har ikke været beskæftiget medarbejdere i selskabet i regnskabsåret.

### Forventet udvikling

For regnskabsåret 2017 forventes et resultat før skat på samme niveau som for 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, der har en væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabskasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I det efterfølgende er omtalt de principper, som er væsentlige for opgørelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016 og årets resultat.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Regnskabsmæssige skøn

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning medtages med den i årets løb opkrævede leje for p-plads.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteudgifter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skattesats.

Selskabet er sambeskattet med Jyske Bank A/S og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen, der består af parkeringspladsen Nørgaardsvej 37 - 41, 2800 Kgs. Lyngby, er ved første indregning målt til kostpris inklusive transaktions-omkostninger, og måles efterfølgende til dagsværdi pr. ultimodagen.

Fastsættelse af dagsværdien er sket med udgangspunkt i grundens markedsværdi.

Valueringen er foretaget af en vurderingsmand, der er ansat i BRFkredit a/s, der har vurdering af erhvervsgrunde- og ejendomme som sit speciale.

### **Likvide beholdninger**

Tilgodehavender omfatter selskabets bankindestående.

### **Andre hensatte forpligtigelser**

Hensatte forpligtigelser, herunder hensættelse til tab på garantier, indregnes, når et selskab i koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtigelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

### **Andre finansielle forpligtigelser**

Andre finansielle forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtigelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Nettoomsætning  |      | 292           | 287           |
| Andre eksterne omkostninger                             | 1    | -179          | -172          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |      | <b>114</b>    | <b>115</b>    |
| Af- og nedskrivninger                                   |      | 550           | 0             |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |      | <b>664</b>    | <b>115</b>    |
| Andre finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder |      | -0            | 0             |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |      | <b>663</b>    | <b>115</b>    |
| Skat af ordinært resultat                               | 2    | -25           | -27           |
| <b>Årets resultat</b>                                   |      | <b>639</b>    | <b>88</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |      |               |               |
| Overført resultat                                       |      | 639           | 88            |
|   |      | <b>639</b>    | <b>88</b>     |

|   |      | 10             |                |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Balance</b>                              |      |                |                |
|   | Note | 2016<br>t. kr. | 2015<br>t. kr. |
| <b>Aktiver:</b>                             |      |                |                |
| Grunde og bygninger                         |      | 5.550          | 5.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3    | <u>5.550</u>   | <u>5.000</u>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <u>5.550</u>   | <u>5.000</u>   |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |      | 1.143          | 1.180          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <u>1.143</u>   | <u>1.180</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | 1.143          | 1.180          |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <u>6.693</u>   | <u>6.180</u>   |
| <b>Passiver:</b>                            |      |                |                |
| Virksomhedskapital                          |      | 2.600          | 2.600          |
| Overført resultat                           |      | 4.014          | 3.375          |
| <b>Egenkapital</b>                          |      | <u>6.614</u>   | <u>5.975</u>   |
| Skyldig selskabsskat                        |      | 25             | 27             |
| Anden gæld                                  |      | 54             | 178            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <u>79</u>      | <u>205</u>     |
| <b>Gældsforpligtigelser</b>                 |      | <u>79</u>      | <u>205</u>     |
| <b>Passiver</b>                             |      | <u>6.693</u>   | <u>6.180</u>   |

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

4

**Egenkapitaloppgørelse**

|                           | Virksom-<br>hedskapital<br>t.kr. | Overført<br>resultat<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Egenkapital primo         | 2.600                            | 3.375                         | 5.975          |
| Årets resultat            | 0                                | 639                           | 639            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.600</b>                     | <b>4.014</b>                  | <b>6.614</b>   |

| <b>Noter</b>   | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> |
| <b>1 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b> |               |               |
| Lovpligtig revision                                  | 26            | 18            |
|  | <u>26</u>     | <u>18</u>     |
| <b>2 Skat af ordinært resultat</b>                   |               |               |
| Aktuel skat  | -25           | -27           |
|  | <u>-25</u>    | <u>-27</u>    |

**3 Materielle anlægsaktiver**

|  | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>t.kr.</b> |
|--|--|
| Kostpris primo                         | <u>20.852</u>                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <u><b>20.852</b></u>                     |
| Af- og nedskrivninger primo            | -15.852                                  |
| Tidligere års nedskrivning tilbageført | <u>550</u>                               |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>    | <u><b>-15.302</b></u>                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <u><b>5.550</b></u>                      |

**4 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse****Bestemmende indflydelse**

Selskabets moderselskab, BRFkredit a/s, Klampenborgvej 205, 2800 Kgs. Lyngby. Ejerandel 100%.

Selskabet indgår i årsrapporten for BRFkredit a/s. Årsrapporten kan rekvireres på følgende adresse:

BRFkredit a/s  
Klampenborgvej 205  
2800 Kgs. Lyngby

Transaktioner mellem Ejendomsselskabet Nørgaardsvej 37-41, 2800 Lyngby A/S og øvrige nærtstående parter foretages på markedsmæssige vilkår herunder rentesatser.