

**Nørgaard Skødt Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 29321663**  
**Råbrovej 60**  
**2765 Smørum**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Susanne Skødt Kjeldsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS  
Råbrovej 60  
2765 Smørum

CVR-nr.: 29321663

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Christian Nørgaard Kjeldsen, formand  
Frederik Nørgaard Kjeldsen  
Susanne Kjeldsen  
Anders Nørgaard Kjeldsen

### **Direktion**

Susanne Skødt Kjeldsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Nørgaard Skødt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 06.05.2016

### Direktion

Susanne Skødt Kjeldsen

### Bestyrelse

Christian Nørgaard Kjeldsen  
formand

Frederik Nørgaard Kjeldsen

Susanne Kjeldsen

Anders Nørgaard Kjeldsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejeren i Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Nørgaard Skødt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. 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

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2400 DK, Review af regnskaber, og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 06.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive handel og produktion, at eje aktier og anparter i danske eller udenlandske virksomheder samt investeringer i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 730 t.kr. mod 569 t.kr. sidste år. Resultatet anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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 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 selskabet 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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (SWAPS) måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld, og årets bevægelser føres på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører periodiserede lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.599.640</b>	<b>2.343</b>
Personaleomkostninger	1	(364.011)	(364)
Af- og nedskrivninger		<u>(214.560)</u>	<u>(168)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.021.069</b>	<b>1.811</b>
Andre finansielle indtægter		18.134	22
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.074.047)</u>	<u>(1.010)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>965.156</b>	<b>823</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(235.000)</u>	<u>(254)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>730.156</u></b>	<b><u>569</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>730.156</u>	<u>569</u>
		<b><u>730.156</u></b>	<b><u>569</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		57.238.374	40.077
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>57.238.374</b></u>	<u><b>40.077</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>57.238.374</b></u>	 <u><b>40.077</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>375.576</b></u>	 <u><b>122</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>375.576</b></u>	 <u><b>122</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>57.613.950</b></u></u>	 <u><u><b>40.199</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>6.702.862</u>	<u>5.638</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.827.862</u></b>	<b><u>5.763</u></b>
Udskudt skat		<u>552.000</u>	<u>317</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>552.000</u></b>	<b><u>317</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.733.146	25.754
Bankgæld		<u>3.495.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>46.228.146</u></b>	<b><u>25.754</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.514.030	871
Bankgæld		0	82
Anden gæld		<u>2.491.912</u>	<u>7.412</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.005.942</u></b>	<b><u>8.365</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>50.234.088</u></b>	<b><u>34.119</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>57.613.950</u></b>	<b><u>40.199</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.637.876	5.762.876
Valutakursreguleringer	0	334.830	334.830
Årets resultat	0	730.156	730.156
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>6.702.862</b>	<b>6.827.862</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gager og løn	360.000	360	
Andre omkostninger til social sikring	4.011	4	
	<u>364.011</u>	<u>364</u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	235.000	254	
	<u>235.000</u>	<u>254</u>	
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	41.311.562	90.358	
Tilgange	17.375.880	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>58.687.442</u>	<u>90.358</u>	
Af- og nedskrivninger primo	(1.234.508)	(90.358)	
Årets afskrivninger	(214.560)	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(1.449.068)</u>	<u>(90.358)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>57.238.374</u>	<u>0</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	871	1.014.030	42.733.146	37.418.918
Bankgæld	0	500.000	3.495.000	1.870.000
	<b>871</b>	<b>1.514.030</b>	<b>46.228.146</b>	<b>39.288.918</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.238 t.kr. Der påhviler ejendommene en momsreguleringsforpligtelse.