

**Oldebjerg Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 29441790**  
**Industrivej 2**  
**4180 Sorø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Niels Mortensen

## Indholdsfortegnelse

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

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Oldebjerg Ejendomme A/S  
Industrivej 2  
4180 Sorø

CVR-nr.: 29441790  
Hjemsted: Sorø  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Per Kaaber, formand  
Charlotte Vinding Christensen  
Niels Mortensen

### **Direktion**

Niels Mortensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Oldebjerg Ejendomme A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 03.02.2016

### Direktion

Niels Mortensen

### Bestyrelse

Per Kaaber  
formand

Charlotte Vinding Christensen

Niels Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Oldebjerg Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oldebjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 03.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendom, investering og administration, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat blev et overskud på 432 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes en positiv indtjening i det kommende år.

### **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, 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 virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Kaaber Holding ApS og alle moderselskabets 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

Grunde og bygninger 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 klargøring 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:

Bygninger 50 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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 nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.134.296</b>	<b>1.370</b>
Af- og nedskrivninger		(194.010)	(194)
<b>Driftsresultat</b>		<b>940.286</b>	<b>1.176</b>
Andre finansielle indtægter		10.470	291
Andre finansielle omkostninger		(268.434)	(624)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>682.322</b>	<b>843</b>
Skat af ordinært resultat	1	(249.930)	(110)
<b>Årets resultat</b>		<b>432.392</b>	<b>733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		432.392	733
		<b>432.392</b>	<b>733</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		20.914.858	21.109
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>20.914.858</u>	<u>21.109</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.914.858</u>	<u>21.109</u>
Andre tilgodehavender		230.847	77
<b>Tilgodehavender</b>		<u>230.847</u>	<u>77</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>691</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>230.847</u>	<u>768</u>
<b>Aktiver</b>		<u>21.145.705</u>	<u>21.877</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	567.000	567
Overført overskud eller underskud		5.412.971	4.980
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.979.971</u></b>	<b><u>5.547</u></b>
Udskudt skat	4	1.229.275	1.084
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.229.275</u></b>	<b><u>1.084</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.868.328	12.062
Anden gæld		355.800	2.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>12.224.128</u></b>	<b><u>14.580</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	346.000	186
Bankgæld		832.982	0
Skyldig selskabsskat		30.642	0
Anden gæld		502.707	480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.712.331</u></b>	<b><u>666</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.936.459</u></b>	<b><u>15.246</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.145.705</u></b>	<b><u>21.877</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	567.000	4.980.579	5.547.579
Årets resultat	0	432.392	432.392
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>567.000</b>	<b>5.412.971</b>	<b>5.979.971</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>			
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>			
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>					
Aktuel skat	30.642	0			
Ændring af udskudt skat	219.288	110			
	<b>249.930</b>	<b>110</b>			
		<b>Grunde og bygninger</b>			
		<b>kr.</b>			
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>					
Kostpris primo		22.450.507			
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>22.450.507</b>			
Af- og nedskrivninger primo		(1.341.639)			
Årets afskrivninger		(194.010)			
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.535.649)</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>20.914.858</b>			
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>		
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>					
Ordinære aktier	567	1.000,00	567.000		
	<b>567</b>		<b>567.000</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	567.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	67.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>567.000</b>	<b>567.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.267.997	1.122
Gældsforpligtelser	<u>(38.722)</u>	<u>(38)</u>
	<u><b>1.229.275</b></u>	<u><b>1.084</b></u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	186	190.000	11.868.328	9.525.517
Anden gæld	<u>0</u>	<u>156.000</u>	<u>355.800</u>	<u>355.800</u>
	<u><b>186</b></u>	<u><b>346.000</b></u>	<u><b>12.224.128</b></u>	<u><b>9.881.317</b></u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Kaaber Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 20.914.858 kr.

## 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

P. Kaaber Holding ApS, Borup

NJM Holding ApS, Sorø