

## Nødebovej 45 ApS

Fiskerbakken 17  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 30515552



## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juni 2016

---

Kenneth Munk  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Nødebovej 45 ApS  
Fiskerbakken 17  
3250 Gilleleje  
30515552  
30. september 2008  
1. januar 2015 - 31. december 2015

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Regnskabsår

**Direktion**

Kenneth Munk Nielsen , Direktør

**Revisor**

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab  
Trollesminde Kontorpark  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød  
CVR-nr.: 54879911

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Nødebovej 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 8. juni 2016

### **Direktion**

Kenneth Munk Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Nødebovej 45 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nødebovej 45 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets ejendom. Der henvises til note 5, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af ejendommen, som er indregnet til tkr. 6.476, svarende til et afkastkrav på ca. 6,5%. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

## 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.

Hillerød, den 8. juni 2016

**Døssing & Partnere,  
Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 54879911

Anders Ilsøe  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i at eje, udleje og administrere selskabets ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der henvises til note 5 vedrørende væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling af selskabets ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 182.414, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 8.361.936, og en egenkapital på kr. 2.286.889.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nødebovej 45 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i bank.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat</b>		<b>375.936</b>	<b>177.547</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-109.204	-109.204
<b>Driftsresultat</b>		<b>266.732</b>	<b>68.343</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		74.094	67.637
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-8.227	-7.728
Andre finansielle omkostninger		-92.007	-101.906
<b>Resultat før skat</b>		<b>240.592</b>	<b>26.346</b>
Skat af årets resultat	1	-58.178	-36.749
<b>Årets resultat</b>		<b>182.414</b>	<b>-10.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		182.414	-10.403
		<b>182.414</b>	<b>-10.403</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Aktiver	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	2	6.476.368	6.485.572
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.476.368</u></b>	<b><u>6.485.572</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>6.476.368</u></b>	<b><u>6.485.572</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.651	19.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.819.732	1.680.346
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.885.383</u></b>	<b><u>1.700.039</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>185</u></b>	<b><u>49.909</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.885.568</u></b>	<b><u>1.749.948</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>8.361.936</u></b>	<b><u>8.235.520</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.161.889	1.979.473
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.286.889</b>	<b>2.104.473</b>
Hensættelser til udskudt skat		893.426	917.451
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>893.426</b>	<b>917.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.505.143	4.821.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.505.143</b>	<b>4.821.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		187.165	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.380	1.772
Modtagne forudbetalinger fra kunder		152.150	126.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.338
Gæld til tilknyttede virksomheder		239.828	201.001
Selskabsskat		82.205	35.785
Anden gæld		13.750	13.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>676.478</b>	<b>392.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.181.621</b>	<b>5.213.596</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.361.936</b>	<b>8.235.520</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	82.203	35.783	
Regulering af eventualskat	-24.025	966	
<b>Årets skat i alt</b>	<b>58.178</b>	<b>36.749</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	7.250.000	7.250.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	100.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.350.000</b>	<b>7.250.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-764.428	-655.224	
Årets afskrivninger	-109.204	-109.204	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-873.632</b>	<b>-764.428</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.476.368</b>	<b>6.485.572</b>	
<b>3. Egenkapital</b>			
<b>Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	125.000	125.000	
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>Overført resultat</b>			
Overført resultat primo	1.979.475	1.989.876	
Årets resultat	182.414	-10.403	
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>2.161.889</b>	<b>1.979.473</b>	
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.286.889</b>	<b>2.104.473</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1-5 år</b>	<b>indenfor 1</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>år</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.381.553	187.165	3.123.590
	<b>1.381.553</b>	<b>187.165</b>	<b>3.123.590</b>

## 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er i årsregnskabet værdiansat til t. kr. 6.476. Dette svarer til en forrentningsfaktor på ca. 6,5%, hvilket ledelsen anser som forsvarligt og på niveau med tilsvarende ejendomme. Ledelsen er dog bevidst om at mindre ændringer i forrentningsfaktoren og i forudsætningerne for værdiansættelsen, kan få væsentlig indflydelse på værdien af ejendommen. Set i lyset af det usikre ejendomsmarked, er der er således væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige fortsættende selskaber ved spaltningen af Munk

## Noter

Ejendomme ApS for forpligtelser på spaltningdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Borrebjerggård Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld kr. 4.692.308 er sikret ved pant i ejendommen, som har en bogført værdi på kr. 6.476.368.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kenneth Munk Nielsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-993691194626

IP: 193.88.105.21

13-06-2016 kl. 09:09:55 UTC

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere Revisionsinteressentskab

Serienummer: CVR:54879911-RID:1104744223951

IP: 195.215.238.238

14-06-2016 kl. 07:01:35 UTC

NEM ID 

## Kenneth Munk Nielsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-993691194626

IP: 193.88.105.21

14-06-2016 kl. 17:31:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SG6WE-UHPVI-7TW85-P3P6B-WLB6H-KXH10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>