

Norfleye ApS

c/o Næsborg Huse ApS, Tinggårdsvej 10, 9670 Løgstør

CVR-nr. 31 28 14 66

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

John Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Norfleye ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 14. oktober 2016

Direktion

John Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Norfleye ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norfleye ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til ledelsesberetningen samt note 1 hvori der er redgjort for usikkerhed knyttet til selskabets ejendomsbeholdning.

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.

Aalborg, den 14. oktober 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Norfleye ApS c/o Næsborg Huse ApS Tinggårdsvej 10 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 31 28 14 66 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	John Johansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Spar Nord Bank A/S, storkundeafdelingen, Skelagervej 15, 9000 Aalborg Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, at drive byggevirksomhed med opførsel af ejendomme med videresalg for øje og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets projektejendom er meget velbeliggende og er udlejet. På sigt er der store projektmuligheder i ejendommen.

Årets resultat er påvirket negativt af kursregulering af renteswap med tkr. 92 før skat.

Markedet for ejendomme i området hvor ejendommen er beliggende er meget lille, og der er ikke noget realistisk sammenligningsgrundlag. På denne baggrund og henset til usikkerheden knyttet til ejendomme generelt er der også en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen.

Værdiansættelsen, som er selskabets kostpris, er af ledelsen vurderet som bedste udtryk for værdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men som forventet. Resultatet er påvirket af negativt kursregulering på renteswap med tkr. 92.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Norfleye ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Norfleye ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	175.792	247
Andre finansielle indtægter	4.436	5
2 Andre finansielle omkostninger	-253.700	-186
Resultat før skat	-73.472	66
3 Skat af årets resultat	16.633	-11
Årets resultat	-56.839	55
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	55
Disponeret fra overført resultat	-56.839	0
Disponeret i alt	-56.839	55

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	<u>7.075.433</u>	<u>7.075</u>
Varebeholdninger i alt	<u>7.075.433</u>	<u>7.075</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.939	78
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.146	0
Tilgodehavende selskabsskat	80.388	79
Andre tilgodehavender	<u>17.903</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>233.376</u>	<u>157</u>
Likvide beholdninger	<u>210.478</u>	<u>155</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.519.287</u>	<u>7.387</u>
Aktiver i alt	<u>7.519.287</u>	<u>7.387</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	3.000.000	3.000
5	Overført resultat	-839.837	-783
	Egenkapital i alt	<u>2.160.163</u>	<u>2.217</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	334.145	303
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>334.145</u>	<u>303</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.800.144	2.847
	Deposita	88.490	90
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.702.587	1.629
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.591.221</u>	<u>4.566</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	39.952	34
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.188	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.188	12
	Anden gæld	346.430	255
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>433.758</u>	<u>301</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.024.979</u>	<u>4.867</u>
	Passiver i alt	<u>7.519.287</u>	<u>7.387</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets projektejendom er meget velbeliggende og er udlejet. På sigt er der store projektmuligheder i ejendommen.

Markedet for ejendomme i området hvor ejendommen er beliggende er meget lille, og der er ikke noget realistisk sammenligningsgrundlag. På denne baggrund og henset til usikkerheden knyttet til ejendomme generelt er der også en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen.

Værdiansættelsen som er selskabets kostpris, er af ledelsen vurderet som bedste udtryk for værdien.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	80.015	83
Andre renteomkostninger	173.685	103
	253.700	186
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-47.609	-33
Regulering af udskudt skat	30.976	44
	-16.633	11
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	3.000.000	3.000
	3.000.000	3.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-782.998	-838
Årets overførte overskud eller underskud	-56.839	55
	-839.837	-783

Noter

			30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.638.551	2.840.096	2.880
Deposita	0	88.490	88.490	90
	0	2.727.041	2.928.586	2.970

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.840, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 7.075.

Til sikkerhed for renteswap Nykredit Bank A/S, er der givet pant i ejerpantebrev tkr. 2.000.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Næsborg Holding ApS, CVR-nr. 20485744 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.