



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NØRSKOV MANAGEMENT APS**  
**NØRREGADE 2, 1. TV., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2016

---

Anton Nørskov Solhøj Villadsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabets</b>	Nørskov Management ApS Nørregade 2, 1. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 41 24 39 Stiftet: 25. april 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anton Nørskov Solhøj Villadsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Nytorv 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Nørskov Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2015.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2016

Direktion:

---

Anton Nørskov Solhøj Villadsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Nørskov Management ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørskov Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben G. Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er konsulentvirksomhed, udlejning af fast ejendom samt investering i kapitalandele.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>469.944</b>	<b>330.221</b>
Personaleomkostninger.....	1	-381.277	-227.582
Af- og nedskrivninger.....		-16.922	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-50.958	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		32.861	-13.055
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>53.648</b>	<b>89.584</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-14.729	-23.926
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>38.919</b>	<b>65.658</b>
Skat af årets resultat.....	2	-16.598	-19.625
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>22.321</b>	<b>46.033</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		22.321	46.033
<b>I ALT</b> .....		<b>22.321</b>	<b>46.033</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		930.857	981.815
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>930.857</b>	<b>981.815</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		20.000	20.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>950.857</b>	<b>1.001.815</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.104	165.715
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.007	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>45.111</b>	<b>165.715</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>261.812</b>	<b>274.437</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>306.923</b>	<b>440.152</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.257.780</b>	<b>1.441.967</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		143.003	120.682
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>268.003</b>	<b>245.682</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.606	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.606</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		766.701	770.696
Banklån.....		0	89.488
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>766.701</b>	<b>860.184</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	5.000
Selskabsskat.....		0	19.625
Anden gæld.....		221.470	311.476
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>221.470</b>	<b>336.101</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>988.171</b>	<b>1.196.285</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.257.780</b>	<b>1.441.967</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014: 1)			
Løn og gager.....	304.677	122.748	
Pensioner.....	2.160	3.240	
Omkostninger til social sikring.....	1.878	3.874	
Andre personaleomkostninger.....	72.562	97.720	
	<b>381.277</b>	<b>227.582</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.993	19.625	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.606	0	
	<b>16.598</b>	<b>19.625</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		1.070.340	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>1.070.340</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-88.525	
Årets værdireguleringer.....		-50.958	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>-139.483</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>930.857</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		20.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>20.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>20.000</b>	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Griffin People Holding ApS, Ballerup.....	306.094	112.837	20 %

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	120.682	245.682
Forslag til årets resultatdisponering.....		22.321	22.321
	<b>125.000</b>	<b>143.003</b>	<b>268.003</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	770.696	766.701	0	717.866
Banklån.....	94.488	0	0	0
	<b>865.184</b>	<b>766.701</b>	<b>0</b>	<b>717.866</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 771 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 931 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 200 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 200 tkr. deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

Til sikkerhed for forpligtelse over for Ejerforeningen Vesterbro 90-92, er der givet pant, 43 tkr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 931 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørskov Management ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører konsulenthonorarer, som indregnes i resultatopgørelsen, når arbejdet er faktureringsmodent.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.