

# **NÆRUMVANG EJENDOMSADMINISTRATION, VIRUM A/S**

Skovstykket 16  
2830 Virum

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/06/2016**

---

**Kaj Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** NÆRUMVANG EJENDOMSADMINISTRATION, VIRUM A/S  
Skovstykket 16  
2830 Virum

CVR-nr: 32058019  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Jyske Bank

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for indkomståret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revisionen af årsrapporten for indkomståret for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 17/05/2016

## Direktion

Kaj Erik Kjærgaard Jensen

## Bestyrelse

Mona Elisabeth Jensen

Dan Kjærgaard Jensen

Kaj Erik Kjærgaard Jensen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Nærumvang Ejendomsadministration, Virum A/S for indkomståret er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har fra og med regnskabsåret 2015 valgt at indregne sine datterselskaber til kostpris. Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for mere retvisende end indre værdi, idet den usikkerhed der altid vil være ved opgørelsen af datterselskabernes egenkapital sammenholdt med de udsving der kan komme år for år, ikke vil give et retvisende billede af selskabets reelle indtjening.

Sidste års tal er ændret i overensstemmelse med den ændrede regnskabspraksis. Ændringen har påvirket egenkapitalen primo, så denne er reduceret med kr. 31.703.099

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tid-ligere 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## Resultatopgørelse

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	4.000.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-2.998	-377
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.998</b>	<b>3.999.623</b>
Skat af årets resultat .....		1.055.875	-718.878
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.052.877</b>	<b>3.280.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		933.563	
Overført resultat .....		119.314	3.280.745
<b>I alt</b> .....		<b>1.052.877</b>	<b>3.740.756</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		385.000	385.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>385.000</b>	<b>385.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>385.000</b>	<b>385.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.862.682	4.000.000
Udskudte skatteaktiver .....		0	456.221
Tilgodehavende skat .....		0	509.532
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.862.682</b>	<b>4.965.753</b>
Likvide beholdninger .....		48.269	78
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.910.951</b>	<b>4.965.831</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.295.951</b>	<b>5.350.831</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		3.811.994	3.692.680
Forslag til udbytte .....		933.563	
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.245.557</b>	<b>4.192.680</b>
Skyldig selskabsskat .....		-705	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>-705</b>	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	1.155.151
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		51.099	3.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.099</b>	<b>1.158.151</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>50.394</b>	<b>1.158.151</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.295.951</b>	<b>5.350.831</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	385.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>385.000</b>
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat jf. note	0
Øvrige værdireguleringer	0
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>385.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>385.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Immobil Danmark A/S, Virum	100%	17.515.913	7.787.359

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Afsat udbytte	Ialt
	kr.	kr.		kr.
Saldo primo	500.000	3.692.680	0	4.192.680
Afsat udbytte	0		933.563	933.563
Årets resultat	0	119.314	0	119.314
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.811.994</b>	<b>933.563</b>	<b>5.245.557</b>

### **3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabet har ikke haft aktiviteter i indkomståret.

### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet sikkerheder.