

# Norup-Ejendomme A/S

Platanvej 3A, 8240 Risskov  
CVR-nr. 32 94 75 73

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.16

Henning Norup  
Dirigent

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 15 |
| Noter                               | 16 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

Norup-Ejendomme A/S  
Platanvej 3A  
8240 Risskov  
Telefon: 20 16 41 45  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 32 94 75 73  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Pernille Norup, formand  
Rasmus Norup, medlem  
Henning Norup, medlem

---

**Direktion**

---

Henning Norup

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Norup-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. maj 2016

**Direktionen**

Henning Norup

**Bestyrelsen**

Pernille Norup  
Formand

Rasmus Norup

Henning Norup

**Til kapitalejeren i Norup-Ejendomme A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Norup-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Aarhus, den 23. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, administration, udlejning, formidling, udvikling og finansiering af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -461.276 mod DKK -863.684 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.620.292.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende, men som forventet.

Selskabet har i året modtaget et tilskud fra moderselskabet på t.DKK 1.000 til dækning af underskud for året.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

| Note   | 2015<br>DKK     | 2014<br>DKK       |
|--|-----------------|-------------------|
|  | <b>7.210</b>    | <b>-399.072</b>   |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     |                 |                   |
| 1 Personalemkostninger                                       | -250.693        | -585.404          |
|  | <b>-243.483</b> | <b>-984.476</b>   |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                    |                 |                   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver            | -139.973        | -128.989          |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -32.464         | 0                 |
|  | <b>-415.920</b> | <b>-1.113.465</b> |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              |                 |                   |
| Andre finansielle indtægter                                  | 0               | 20                |
| 2 Andre finansielle omkostninger                             | -175.598        | -67.703           |
|  | <b>-175.598</b> | <b>-67.683</b>    |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                              |                 |                   |
|  | <b>-591.518</b> | <b>-1.181.148</b> |
| <b>Resultat før skat</b>                                     |                 |                   |
| Skat af årets resultat                                       | 130.242         | 317.464           |
|  | <b>-461.276</b> | <b>-863.684</b>   |
| <b>Årets resultat</b>  |                 |                   |
| <br>   |                 |                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |                 |                   |
| Overført resultat  | -461.276        | -863.684          |
|  | <b>-461.276</b> | <b>-863.684</b>   |
| <b>I alt</b>   |                 |                   |



| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.15         | 31.12.14         |
|----------------|---|------------------|------------------|
| Note           |   | DKK              | DKK              |
|                | Grunde og bygninger                         | 7.334.947        | 7.194.794        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 81.453           | 651.427          |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>7.416.400</b> | <b>7.846.221</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>7.416.400</b> | <b>7.846.221</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 625.000          | 62.500           |
|                | Udskudt skatteaktiv                         | 93.210           | 242.761          |
|                | Andre tilgodehavender                       | 117.779          | 63.171           |
|                | Periodeafgrænsningsposter                   | 31.020           | 18.075           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>867.009</b>   | <b>386.507</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>0</b>         | <b>109.962</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>867.009</b>   | <b>496.469</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>8.283.409</b> | <b>8.342.690</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.15         | 31.12.14         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| Note            |  | DKK              | DKK              |
|                 | Selskabskapital                              | 1.000.000        | 1.000.000        |
|                 | Overført resultat                            | 620.292          | 81.568           |
| <b>4</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.620.292</b> | <b>1.081.568</b> |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter               | 4.892.464        | 4.860.000        |
| <b>5</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>4.892.464</b> | <b>4.860.000</b> |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                   | 19.716           | 0                |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 60.300           | 0                |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 61.415           | 18.000           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.531.623        | 2.205.500        |
|                 | Anden gæld                                   | 97.599           | 177.622          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.770.653</b> | <b>2.401.122</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>6.663.117</b> | <b>7.261.122</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>8.283.409</b> | <b>8.342.690</b> |

6 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for lejeperioden samt deposita.

---

|  | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

---

**1. Personalemkostninger**

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Lønninger                             | 238.920 | 568.920 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.557   | 4.720   |
| Personalemkostninger i øvrigt         | 6.216   | 11.764  |

---

|       |         |         |
|-------|---------|---------|
| I alt | 250.693 | 585.404 |
|-------|---------|---------|

---

|  |   |   |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |
|--|---|---|

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

|   |         |        |
|---|---------|--------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 105.916 | 32.669 |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 69.682  | 35.034 |

---

|       |         |        |
|-------|---------|--------|
| I alt | 175.598 | 67.703 |
|-------|---------|--------|

---



**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                                      | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris pr. 31.12.14                            | 7.194.794           | 990.996                                 |
| Tilgang i året                                   | 140.153             | 0                                       |
| Afgang i året                                    | 0                   | -835.000                                |
| Kostpris pr. 31.12.15                            | 7.334.947           | 155.996                                 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14               | 0                   | 339.570                                 |
| Afskrivninger i året                             | 0                   | 28.093                                  |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                   | -293.120                                |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15               | 0                   | 74.543                                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15               | 7.334.947           | 81.453                                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 347 og en afkastprocent på 4,75. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

**4. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 1.000.000            | -54.748              |
| Koncerntilskud                                  | 0                    | 1.000.000            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -863.684             |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 1.000.000            | 81.568               |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo pr. 01.01.15              | 1.000.000 | 81.568    |
| Koncerntilskud                  | 0         | 1.000.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0         | -461.276  |
| Saldo pr. 31.12.15              | 1.000.000 | 620.292   |

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

|                    | 2014<br>DKK | 2013<br>DKK | 2012<br>DKK | 2011<br>DKK |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Saldo, primo       | 1.000.000   | 1.000.000   | 1.000.000   | 500.000     |
| Kapitalforhøjelse  | 0           | 2.000.000   | 0           | 1.000.000   |
| Kapitalnedsættelse | 0           | -2.000.000  | 0           | -500.000    |
| Saldo, ultimo      | 1.000.000   | 1.000.000   | 1.000.000   | 1.000.000   |

Selskabskapitalen består af:

|               | Antal | Pålydende<br>værdi |
|---------------|-------|--------------------|
| Kapitalandele | 1.000 | 1.000              |

**5. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.15 | Gæld i alt<br>31.12.14 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.892.464              | 4.892.464              | 4.860.000              |

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.892 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.335.