

---

# ***Norup/Kristensen A/S***

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 35 67 01 49

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norup/Kristensen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

## Direktion

Christian Stangerup Broch-Lips  
direktør

## Bestyrelse

Henning Norup  
formand

Thorkil Kristensen

Gitte Hvoldal Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Norup/Kristensen A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norup/Kristensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Norup/Kristensen A/S  
Skolegade 7B, 2. th  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 67 01 49  
Regnskabsperiode: 25. februar - 31. december  
Stiftet: 25. februar 2014  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

Henning Norup, formand  
Thorkil Kristensen  
Gitte Hvoldal Kristensen

## Direktion

Christian Stangerup Broch-Lips

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge, finansiere, eje og udvikle fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 6.584.785, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 7.015.643.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	25/2 - 31/12 2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>9.534.984</b>	<b>-48.630</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-42.259	-22.712
Finansielle indtægter	1	18.186	4.362
Finansielle omkostninger	2	-1.129.400	-13.501
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.381.511</b>	<b>-80.481</b>
Skat af årets resultat	3	-1.796.726	11.339
<b>Årets resultat</b>		<b>6.584.785</b>	<b>-69.142</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	203.379	0
Overført resultat	6.381.406	-69.142
	<b>6.584.785</b>	<b>-69.142</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Projektejendomme		26.715.422	14.771.894
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>27.215.422</b>	<b>14.771.894</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	27.288
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>27.288</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.215.422</b>	<b>14.799.182</b>
Handelsejendomme		0	56.252.798
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>56.252.798</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		740.913	222.667
Andre tilgodehavender		464.252	120.781
Udskudt skatteaktiv		0	11.339
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.205.165</b>	<b>354.787</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.057.422</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.262.587</b>	<b>56.607.585</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.478.009</b>	<b>71.406.767</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		203.379	0
Overført resultat		6.312.264	-69.142
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7.015.643</b>	<b>430.858</b>
Hensættelse til udskudt skat		114.890	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.971	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>129.861</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		10.025.575	54.930.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	464.726
Gæld til associerede virksomheder		14.507.270	15.568.032
Selskabsskat		670.497	0
Anden gæld		3.129.163	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.332.505</b>	<b>70.975.909</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.332.505</b>	<b>70.975.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.478.009</b>	<b>71.406.767</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	25/2 - 31/12 2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	18.186	4.362
	<b>18.186</b>	<b>4.362</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	709.238	0
Andre finansielle omkostninger	420.162	13.501
	<b>1.129.400</b>	<b>13.501</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.670.497	0
Regulering af udskudt skat	126.229	-11.339
	<b>1.796.726</b>	<b>-11.339</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Projektejendom me DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	14.771.894	0
Tilgang i årets løb	21.144.010	500.000
Afgang i årets løb	-9.200.482	0
Kostpris 31. december	26.715.422	500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.715.422</b>	<b>500.000</b>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 349.436. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af projektejendomme.

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. januar	-22.712	0
Årets resultat	-42.259	-22.712
Værdireguleringer 31. december	-64.971	-22.712
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	14.971	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>27.288</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NF 176 ApS	Aarhus	50.000	100%	-14.971	-42.259

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	-69.142	430.858
Årets resultat	0	203.379	6.381.406	6.584.785
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>203.379</b>	<b>6.312.264</b>	<b>7.015.643</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt DKK 31.000.000 der giver pant i projektejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	27.215.422	14.771.894
---	------------	------------

### Kontraktlige forpligtelser

Der er pr. 31. december 2015 indgået en bindende købsaftale om erhvervelse af en ejendom med overtagelse i 2016	30.000.000	0
---	------------	---

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

### Diverse

Der er pr. 31-12-2015 stillet byggegaranti på TDKK 2.445 over for byggeselskaberne der bygger på Sensommervej og Egå Engdal.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Norup/Kristensen A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

### Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.