



**One Revision**

STATSAUTORISEREBE REVISORER

# Nordbjerg Estate ApS

Hegnet 2 B, 4330 Hvalsø

CVR-nr. 35 84 84 87

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2017.

Bente Nordbjerg Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nordbjerg Estate ApS.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 24. februar 2017

### **Direktion**

  
Bente Nordbjerg Nielsen

  
Bjarne Nordjerg Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Nordbjerg Estate ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordbjerg Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 24. februar 2017

### One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Kuno Hesel  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordbjerg Estate ApS Hegnet 2 B 4330 Hvalsø
	CVR-nr.: 35 84 84 87
	Stiftet: 1. maj 2014
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bente Nordbjerg Nielsen Bjarne Nordjerg Nielsen
<b>Revision</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Frichsvej 19 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Nordbjerg ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af domicilejendom til Dandig A/S

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 560 t.kr. mod 308 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 233 t.kr. mod 11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordbjerg Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

##### 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.

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

##### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter, afgifter og andre omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

##### 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.

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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 Nordbjerg Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>560.281</b>	<b>307.783</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.089	-27.461
<b>Driftsresultat</b>	<b>514.192</b>	<b>280.322</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-219.000	-265.349
<b>Resultat før skat</b>	<b>295.192</b>	<b>14.973</b>
Skat af årets resultat	-62.034	-3.701
<b>Årets resultat</b>	<b>233.158</b>	<b>11.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	233.158	11.272
<b>Disponeret i alt</b>	<b>233.158</b>	<b>11.272</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver	2016	2015
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.386.852	7.425.803
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>21.418</u>	<u>28.556</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.408.270</u>	<u>7.454.359</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.408.270</b></u>	<u><b>7.454.359</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.688	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.440	699.310
Tilgodehavende selskabsskat	0	44.133
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.962</u>
Tilgodehavender i alt	<u>117.128</u>	<u>755.405</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>56.080</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>117.128</b></u>	<u><b>811.485</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>7.525.398</b></u>	<u><b>8.265.844</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
3 Overført resultat	114.385	-118.773
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.614.385</b>	<b>1.381.227</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	88.066	47.834
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>88.066</b>	<b>47.834</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.720.371	3.904.207
Gæld til pengeinstitutter	0	1.256.162
Deposita	272.000	272.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.992.371	5.432.369
Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	291.000
Gæld til pengeinstitutter	683.010	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	900.755	908.546
Selskabsskat	21.802	0
Anden gæld	45.009	204.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.830.576	1.404.414
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.822.947</b>	<b>6.836.783</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.525.398</b>	<b>8.265.844</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	34.902	34.868
Andre finansielle omkostninger	<u>184.098</u>	<u>230.481</u>
	<b><u>219.000</u></b>	<b><u>265.349</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-118.773	-130.045
Årets overførte overskud eller underskud	<u>233.158</u>	<u>11.272</u>
	<b><u>114.385</u></b>	<b><u>-118.773</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.900.371	4.077.207
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-180.000</u>	<u>-173.000</u>
	<b><u>3.720.371</u></b>	<b><u>3.904.207</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.900.000</u>	<u>3.120.000</u>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.900 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.387 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordbjerg ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nordbjerg ApS, Hegnet 2 B, 4330 Hvalsø