

**Ejendommen Norgesvej 11 I/S**

**CVR-nr. 32 23 43 56**

**Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/05 2015

---

Poul Emil Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	9
Balance 31. december 2014	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomheden**

Ejendommen Norgesvej 11 I/S  
Sverigesvej 12  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32 23 43 56  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. juni 2009  
Hjemsted: Horsens

### **Direktion**

Poul Emil Mikkelsen  
Knud Kristensen

### **Revision**

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### **Pengeinstitut**

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 13  
1780 København V

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendommen Norgesvej 11 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Horsens, den 22. maj 2015

### **Direktion**

Poul Emil Mikkelsen

Knud Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til indehaverne af Ejendommen Norgesvej 11 I/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Norgesvej 11 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 22. maj 2015

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens formål er at erhverve, eje, administrere og projektudvikle ejendommen Norgesvej 11.

### **Udvikling i året**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 38.251, og virksomhedens balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 4.169.129.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Norgesvej 11 I/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, efter de indgåede huslejekontrakter. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsskat, forsikring, varmeregnskab samt vedligeholdelse på ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>382.163</b>	<b>392</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(241.518)</u>	<u>(242)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>140.645</b>	<b>150</b>
Finansielle omkostninger		<u>(178.896)</u>	<u>(191)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(38.251)</u></b>	<b><u>(41)</u></b>
Overført resultat		<u>(38.251)</u>	<u>(41)</u>
		<b><u>(38.251)</u></b>	<b><u>(41)</u></b>

**Balance 31. december 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.048.387	7.289
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>7.048.387</u>	<u>7.289</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.048.387</u>	<u>7.289</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		970.061	1.051
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		92.027	92
Andre tilgodehavender		97.034	104
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.159.122</u>	<u>1.247</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>63.570</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.222.692</u>	<u>1.254</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>8.271.079</u>	<u>8.543</u>

**Balance 31. december 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		4.169.129	4.271
<b>Egenkapital</b>		<u>4.169.129</u>	<u>4.271</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.089.260	3.306
Deposita		112.800	113
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<u>3.202.060</u>	<u>3.419</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	225.000	225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.585	64
Anden gæld		562.305	564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>899.890</u>	<u>853</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.101.950</u>	<u>4.272</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>8.271.079</u>	<u>8.543</u>
Finansielle instrumenter	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	4.272.303	4.272.303
Dagsværdiregulering af renteswap	(64.923)	(64.923)
Årets resultat	<u>(38.251)</u>	<u>(38.251)</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b><u>4.169.129</u></b>	<b><u>4.169.129</u></b>

Fordeling af egenkapitalen på ejerandele er følgende:

	Årets resultat	Andel SWAP	Andel egenkapital
Ejendomme PM ApS, 75%	(28.688)	(48.692)	3.126.847
Systemrengøring ApS, 25%	<u>(9.563)</u>	<u>(16.231)</u>	<u>1.042.282</u>
	<b><u>(38.251)</u></b>	<b><u>(64.923)</u></b>	<b><u>4.169.129</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 1. januar 2014	8.386.979
Kostpris 31. december 2014	8.386.979
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	1.097.074
Årets afskrivninger	241.518
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	1.338.592
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>7.048.387</b>
Offentlig ejendomsvurdering	8.750.000

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. januar 2014</b>	<b>Gæld 31. december 2014</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.530.956	3.314.260	225.000	2.100.000
Deposita	112.800	112.800	0	0
	<b>3.643.756</b>	<b>3.427.060</b>	<b>225.000</b>	<b>2.100.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af virksomhedens finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten for koncernen eller følger almindelig sædvane:

Finansielle instrumenter	31. december 2014	Betalingsstrøm	Vilkår
Obligationer, fast forrentede	2.825.893	Gennemsnitlig varighed på 5 år	Effektiv rente i gennemsnit 4,24%
Langfristede lån:			
Fast forrentede	809.666	Restløbetid 14 1/4 år	Rente på 0,4277%
Variabelt forrentede	2.504.593	Restløbetid 15 år	Rente p.t. 1,9%, p.a.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.314 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 7.048 t.kr.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Ejendomme PM ApS

Hovedindehaver

#### Øvrige nærtstående parter

Systemrengøring ApS

Indehaver

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)**

#### **Ejerforhold**

Følgende indehavere er noteret i selskabet som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af egenkapitalen:

Ejendomme PM ApS

Systemrengøring ApS